

YSTADSVÄGEN 82

HAMMENHÖG



Erik Olsson



HAMMENHÖG

Avstyckad gård med
friliggande
boningshus som
genomgått stora
förbättringar
senaste åren.

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Avstyckad gård
Friliggande boningshus
Ekonomibyggnader med möjligheter
Kommunalt VA

VÄLKOMMEN TILL YSTADSVÄGEN 82

En avstyckad gård alldeles utanför Hammenhög på Österlen. Friliggande boningshus i vinkel som tillsammans med ekonomibyggnaden skapar en underbar innergård. Generös tomt om knappa 3200 kvm med goda odlingsmöjligheter, något djur eller varför inte stor gräsmatta bara? Uppväxt trädgårdstomt med flertalet pampiga träd. Boningshus i vinkel, ca 170 kvm stort. Tidigare ägare har hyrt ut en del av huset, optimala förutsättningar med egen ingång och eget badrum samt trinettkök. Ny bergvärmepump under 2024. Majoriteten av fönsterna utbytta under 2024. Ekonomibyggnader i gammalt stall och loge som delvis byggts om och använts idag främst till förvaring, garage och verkstad. En del tidigare drängbostad som det funnits planer på att inreda gästlägenhet - här finns rejält med utrymme och stora möjligheter. Sol på tomten från morgon till kväll med solnedgången över åkrarna som är närmsta granne. Detta är ett ställe som det bara är att flytta in i och ha som det är eller också ta till vara på möjligheterna som finns med tanke på ytorna i ekonomibyggnaderna - välkomna på visning för att bilda dig din egen uppfattning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Johan Sassersson

0790-06 12 61
johan.sassersson@erikolsson.se

Erik Olsson



ENTRÉ

Tre ytterdörrar och två entréhallar. Den ena är huvudingången som leder in till hall med generöst med utrymme till att hänga av ytterkläderna. Den andra två ytterdörrarna leder in till samma hall som återfinns i vinkeln av byggnaden. Tidigare ägare har hyrt ut denna delen av bostaden varför det är smidigt med egen entré i den delen av huset. I hallen finns trappa upp till sovrum på ovanplan.

VARDAGSRUM

Vardagsrum som nås från entréhallen, här finns värmande kamin. Trägol. Fönster mot både framsida och innergården.

GENOMGÅNGSRUM

Mellan vardagsrummet och gavelrummet finns detta mellanrum. Ägarna har tidigare använt det som TV-rum, låt behovet bestämma! Ursprungligt plankgol.

SOVRUM/ALLRUM

Ett stort gavelrum som ägarna använder primärt till klädförvaring. Tidigare ägare hade detta som sovrum och hade då dörr in från entréhallen vilket såklart kan återskapas. Stort nog att kunna delas upp. Även här plankgol som sannolikt är ursprungliga.

KÖK MED MATPLATS

Kök genomgick en omfattande renovering av tidigare ägare för drygt 15 år sedan. Golvet grävdes ut och det öppnades upp inock, detta är ett väldigt trevligt kök som man gärna hänger kvar i. Väldigt mycket arbetsyta och otroligt mycket skåpsförvaring. Granitbänkskiva. Maskinell utrustning är spis/häll, fläkt, kyl, frys och diskmaskin. Klinkergolv med vattenburen golvvärme.

SOVRUM VID KÖK & BADRUM

Sovrum som nås från köket. Här finns inbyggd garderob och även ett badrum med dusch, wc och handfat.

TVÄTTSTUGA/BADRUM

Ett stort våtutrymme med duschhörna, wc och handfat. Här finns även tvättmaskin samt bergvärmepumpen. Utöver detta så finns det ett trinettkök och vaskskåp - detta för att möjliggöra uthyrning.

SOVRUM X2

Två sovrum som återfinns i vinkeln, i den delen som tidigare ägare hyrt ut. Det ena rummet använts enbart till förvaring i dagsläget och det andra är ett rymligt sovrum.

OVANPLAN

En liten del av loftet är inrett. Ett öppet sovrum, även utrymme till en del förvaring. Härifrån nås den oinredda vinden.

ÖVRIGT

-I vinkeln av huset in mot gården har tidigare ägare byggt om garage till boarea för att kunna hyra ut och ta emot gäster. Med separat ingång, badrum och trinettkök finns möjligheten.

Samtidigt har det utökats husets storlek vilket är positivt om familjen behöver fler sovrum eller om man är ute över lite större yta.

-Husets taxerade bo- och biarea är 104 resp 15 kvm.

Enligt säljarens egen uppmätning är huset knappa 170 kvm inkluderat vinkeln och det inredda rummet på ovanplan. Är det av särskild betydelse för en köpare att få uppmätt så rekommenderas det att anlita sakkunnig person för att göra detta inför ett köp.

-Enligt uppmätt yta för gårdsförsäkring så är ekonomibyggnaderna ca enligt följande:

Stall, 169 kvm

Maskinhall 208 kvm

Drängkammaren 60 kvm

Hönshuset 192 kvm





















ADRESS:	Ystadsvägen 82, 27655 Hammenhög
UTGÅNGSPRIS:	3 575 000 kr
BESIKTAD:	Nej
KOMMUN:	Simrishamn
OMRÅDE:	Hammenhög
ANTAL RUM:	7 rum varav 4-5 sovrum
STORLEK:	170 kvm (säljarens information)
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla i vinkel
TOMT:	3 196 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Hammenhög 20:26
DRIFTSKOSTNADER:	ca 52 055 kr/år (el: 32 184 kr/år, va: 11 100 kr/år, renhållning: 1 871 kr/år, försäkring: 6 900 kr/år) Avser permanentboende. Ca 15 900 kWh.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 074 kr/år
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse
NUVARANDE ÄGARE:	Agneta Billmer, Patrik Billmer



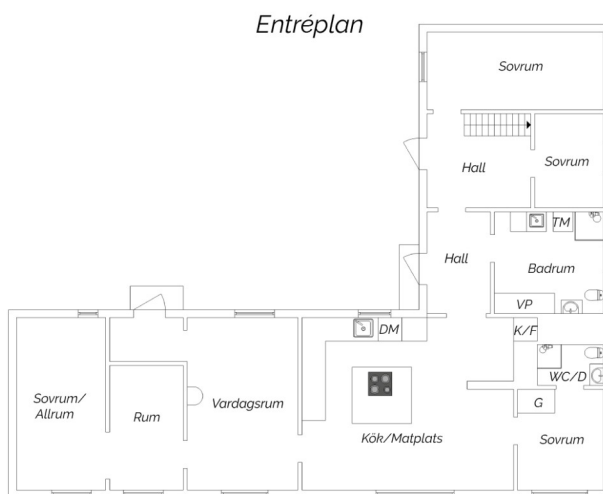
BYGGÅR:	1909
TAXERINGSVÄRDE:	1 935 000 kr varav byggnadsvärde 1 043 000 kr, värdeår 1929, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 2 635 000 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2016-04-28
ENERGIFÖRBRUKNING:	15 914 kWh/år
GRUNDLÄGGNING:	Gjutet, torpargrund
STOMME:	Sten
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Målad tegel
FÖNSTER:	Treglas (majoriteten 2024)
YTTERTAK:	Eternit
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp. Egen brunn till bevattning.
UPPVÄRMNING:	Vattenburen värme via bergvärme (ny panna 2024), direkt el i liten del av huset
VENTILATION:	Självdreg
UTEPLATS:	Trädäck på innergården.
RENOVERINGAR:	Under nuvarande ägares ägandetid har en hel förbättrats på gården, sedan 2021: -Kamin -Kyl, frys, spishäll, ugn, tvättmaskin utbytta -Bergvärmepanna IVT bergvärme (2024) -Fiberinstallation -Delvis ny el; ladugård, bostadshus & spotlight tak i kök och gästtoalett -Alla fönster utbytta utom de tre mot gårdsplan (de var utbytta av förra ägarna) -Ytterdörrar, portar till förråd och garage nya -Gavel mot söder ny och isolerad -Två altaner byggda på gårdsplan -Hall renoverad huvudentré .Verkstad byggd i stallet -Tvättat och målat fasaden -Ny trappa till ovanplan -Nytt golv gästdel -Dörr ut till vind -Garderob till rum för kläder -Dörrar och luckor till "hönshuset"
INTERNET/TV:	Fiber

ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT: -Ekonomibyggnad i vinkel.

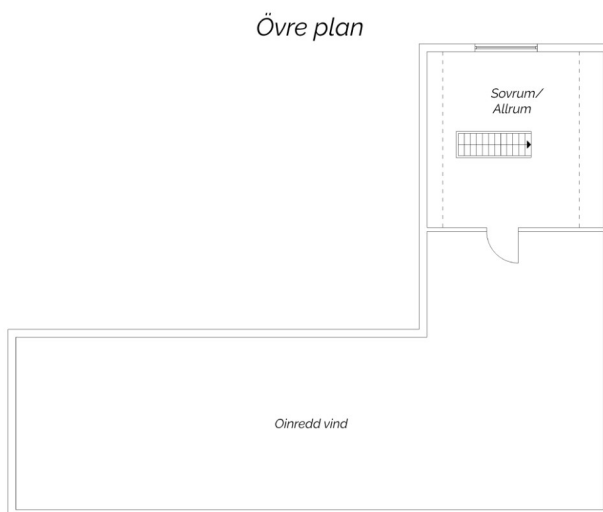
I gaveln mot boningshuset finns gamla drängbostaden, här har ägarna haft planer på att göra gästlägenhet. Vindsutrymmet är förvånansvärt stort. Vidare finns ett garage och förråd med port från innergården. Den gamla logen/maskinhallen används till förvaring, nås via portar/dörrar från både innergård, väst- och norrsida. Mitt på finns gamla stallet, används till förvaring. Den gamla inredningen är delvis borttagen. Till sist i andra gaveln finns verkstad. Utöver detta finns gamla hönshuset i en vinkel ut mot norr.



PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalentlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt Jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med god kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksamats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

VIKTIG INFORMATION

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar viktigt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner

publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningsningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Storgatan 1 27231 Simrishamn 077 155 10 00 mail@erikolsson.se